

Sygn. akt III Ca 1124/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Teresa Kołeczko - Waclawik

Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk (spr.)

Sędzia SR (del.) Roman Troll

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 21 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 202/15

1. **oddala apelację;**

2. **nie obciąża powoda kosztami postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Roman Troll SSO Teresa Kołeczko – Waclawik SSO Magdalena Balion - Hajduk

Sygn. akt III Ca 1124/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo M. P. przeciwko Gminie G. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) po śmierci babci H. R. i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że H. R. wynajmowała od pozwanej Gminy G. lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu zawartej dnia 8 marca 2012 roku. H. R. zmarła w dniu 20 stycznia 2014 roku. Powód mieszkał wraz z najemczynią początkowo przy ul. (...). W lokalu tym zameldowany został 24 sierpnia 2009 roku, a następnie zamieszkali w lokalu położonym przy ul. (...).

Sąd pierwszej instancji wskazał, że powództwo należało oddalić albowiem powód swoje roszczenie wywodził z § 24 uchwały Rady Miejskiej w G. nr (...) z dnia 19 lutego 2009r. zgodnie z którym w razie opuszczenia lub zgonu najemcy, wynajmujący przyznaje prawo najmu lokalu osobom które nie wstąpiły w stosunek najmu na zasadzie art. 691 k.c. jeżeli spełniają warunki określone w pkt. od 1 do 4 tej uchwały. Jednakże zgodnie z utrwalonym w

orzecznictwie poglądem: "Uchwała rady gminy podjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2004 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (DZ. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) nie stanowi podstawy roszczenia o zwarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w tej uchwale" (vide: uchwała SN, 2008.06.25, III CZP 37/08, OSNCX 2009/7-8/96). Rada gminy w oparciu o art. 21 ust 3 ustawy dysponuje jedynie delegacją ustawową do określenia zasad wynajmowania lokali natomiast czynności w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy należą do organu wykonawczego gminy, który w oparciu o wskazane zasady dysponuje możliwością doboru przyszłych najemców lokali. W konsekwencji skoro uchwała nie stanowi dla powoda podstawy dochodzenia roszczenia, to tym samym bezprzedmiotowym było ustalanie czy spełnił on przesłanki wymienione w § 24 tej uchwały.

Powód w apelacji wniósł o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, zarzucając naruszenie prawa materialnego to jest art. 691 k.c. w związku z artykułem 189 k.p.c. przez jego niezastosowanie oraz naruszenie prawa procesowego - art. 227 k.p.c. przez nieprzeprowadzenie dowodów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, w tym nierozpoznanie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie pozwu i całkowite pominięcie dowodów z zeznań świadków. W uzasadnieniu apelacji powód wskazał, że domagał się ustalenia wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci swojej babki, z którą stale zamieszkiwał do chwili śmierci i zarzucił, że sąd błędnie odstąpił od oceny stanu faktycznego sprawy przez przyzmat art. 691 k.c. i podnosząc że sąd nie jest związany podaną w pozwie kwalifikacją prawną dochodzonego roszczenia. Sąd nie może wyjść poza faktyczną podstawę, ale przez brak niezbędnych ocen prawnych sąd nie rozpoznał istoty sprawy. Żądanie pozwu oparte było na twierdzeniu, że powód wstąpił w stosunek najmu.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, podnosząc iż z druku meldunkowego wynika, iż powód nie zamieszkał ze swoją babką nieprzerwanie przez 5 lat, a ponadto wywiodła, iż wnuk zmarłego najemcy nie należy do kręgu osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. , a nadto nie spełnia wszystkich warunków wymaganych § 24 uchwały Rady Miejskiej z dnia 19 lutego 2009 roku.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie mogła odnieść skutku.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu przedstawiony materiał dowodowy ale wskazał błędną podstawę prawną rozstrzygnięcia. Powód wyraźnie domagał się ustalenia wstąpienia w stosunek najmu, a nie zobowiązania gminy do zawarcia umowy najmu, dlatego podstawą rozstrzygnięcia jest art. 691 § 1 k.c. w związku z art. 189 k.p.c. Zgodnie z artykułem 691 § 1 k.c. w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Powód jest wnukiem zmarłej najemczyni. Jak wynika z ugruntowanego orzecznictwa m.in. z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2001 roku sygn. III CZP 26/02 wnuk zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w art. 691 k.c. także gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa. Brak było zatem podstaw do uwzględnienia powództwa. Na tej podstawie niezasadny jest także zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. albowiem powód zgłosił jako dowody w sprawie zeznania świadków na okoliczność stałego zamieszkiwania ze swoją babcią przez okres 5 lat, co jednak w świetle art. 691 k.c. nie ma znaczenia. Ponadto pełnomocnik powoda nie zgłosił do postanowienia o oddaleniu wniosków dowodowych zastrzeżeń w trybie art. 162 k.p.c. Na marginesie tylko wskazać można, iż w przypadku Gminy G. w § 24 uchwały nr XXII/723/2009 Rady Miejskiej w G. z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta G. ma dość stanowczy charakter albowiem stanowi, że w razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub zgonu najemcy wynajmujący przyznaje prawo najmu tego lokalu osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie 691 k.c. a pozostają w lokalu i które spełniają łącznie następujące warunki to jest są na stałe zameldowane i stale zamieszkiwały z najemcą lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat do

chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub do chwili jego śmierci, zamieszkiwanie powinno być udokumentowane przez zaświadczenie o zameldowaniu i potwierdzenie zarządcy lokalu, nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowaniem lokalu i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości oraz nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i wynosiły w okresie zamieszkiwania opłaty z tytułu użytkowania lokalu. Kategoryczne brzmienie uchwały rodzi po stronie gminy obowiązek zawarcia umowy najmu z osobą, która te warunki spełnia. Nie takie jednak żądanie powód zgłosił w niniejszym procesie, stąd uzasadnienie Sądu Rejonowego w części omawiającej podstawę prawną rozstrzygnięcia było błędne.

Mimo błędnego uzasadnienia wyrok jednak odpowiada prawu dlatego Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. apelację oddalił jako nieuzasadnioną.

Na mocy art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył powoda kosztami postępowania odwoławczego z uwagi na zarówno charakter sprawy jak i jego trudną sytuację życiową.